



2025 年泉州市  
项目调整财务评估咨询报告

华兴专字[2025] 25001760150 号

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址:福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

## 2025年泉州市 项目调整财务评估咨询报告

华兴专字[2025] 25001760150号

### 一、项目筹集资金调整情况

专项债券募集资金拟使用规模情况如下:

序号	调整债券名称	原项目	调整后项目	拟调整专项债券金额 (万元)	调整后项目实施方
(一)	2025年福建省高质量发展专项债券(九期) —2025年福建省政府专项债券(十三期)	南安市粮库扩建及配套 设施项目	南安市第二批职业教育 提升工程	700.00	南安市教育局
(二)	2025年福建省高质量发展专项债券(九期) —2025年福建省政府专项债券(十三期)	南安北部新城银河片区 及健康产业园配套设施 项目	中国(南安)绿色智慧 家产业园标准厂房及配 套设施项目	4,000.00	南安市能源工贸投资发 展集团有限公司
(三)	2024年福建省高质量发展专项债券(十一期) —2024年福建省政府专项债券(十四期)	惠安县中小企业创新创 业基地及配套基础设施 建设工程	惠安经济开发区校服产 业基地基础设施项目	1,950.00	惠安经济开发区管委会
合计				6,650.00	

### 二、评估的依据及分析

我们评估的依据包括《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)等文件。

《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)文件提出“各地试点分类发行专项债券的规模,应当在国务院批准的本地区专项债务限额内统筹安排”、“分类发行专项债券建设的项目,应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入,且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模”。



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

基于上述文件对地方政府发行专项债券的要求, 地方政府发行专项债券, 需要在满足法定专项债务限额的前提下, 考虑项目现金流收入能够有效覆盖专项债券的本金及利息, 实现项目收益和融资自求平衡, 同时还要兼顾项目实施期间资金的稳定性。

### 三、评估假设

(一) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三) 对本项目有影响的法律法规无重大变化;

(四) 本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划, 项目实施方编制的项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况。项目可行性研究、项目实施方案(包括项目资本金、融资计划、专项债发行计划、项目建设内容、投资建设计划、项目收益与融资自求平衡方案等)、运营资料及收益说明真实、完整, 客观反映了本项目的实际情况;

(五) 项目估算的运营收入、运营成本及税金在正常范围内变动, 在未来实现时与实际情况基本相符;

(六) 项目估算的后续土地出让情况预计将按计划执行, 相关税费缴纳与估算基本相符;

(七) 实施人拟定的项目投入运营计划以及可用于偿还债券的运营净收益等能够顺利执行;

(八) 实施人拟定的后续专项债券发行计划能够顺利执行;

(九) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

在编制收益与融资自求平衡方案时,项目实施方案运用了一整套的假设,包括有关未来事项和项目实施方案行动的推测性假设,而这些事项和行动预期在未来未必发生。项目实施方案对项目资金安排、用于项目资金平衡的收入、项目收益及支出的预测及其所依据的各种假设负责,我们依据这些预测性财务信息和各种假设进行项目的具体评估,但不涉及评估预测现金流。

### 四、项目的具体评估

#### (一) 南安市第二批职业教育提升工程

##### 1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为 15,493.00 万元(不考虑债券利息及发行费用),其中,基础设施建设费用 13,252.23 万元,其他费用 2,240.77 万元。

资金来源分别为泉州市足额筹集 3,493.00 万元,通过发行专项债券筹集 12,000.00 万元。本项目已于 2025 年通过发行 20 年期利率为 2.04%专项债券募集 400.00 万元,本次计划调整 2025 年 5 月发行的 2025 年福建省高质量发展专项债券(九期)——2025 年福建省政府专项债券(十三期)南安市粮库扩建及配套设施项目的 700.00 万元额度于本项目使用,本年度及后续年份通过发行 20 年期专项债券募集 10,900.00 万元。本年度及后续年份发行的 20 年期专项债券利率按 2.50%进行测算,已完成发行的专项债券按实际发行利率进行测算,发行费率取 0.11%进行测算,由此估算债券存续期间利息费用为 5,903.00 万元,发行费用为 13.20 万元,考虑到债券存续期间债券利息及发行费用,本项目预计总投资金额为 21,409.20 万元,本项目预测债券还本付息情况见应付债券本息表所示:



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

### 应付债券本息表

单位: 人民币万元

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2025 年		3,000.00		3,000.00	7.25	7.25
2026 年	3,000.00	9,000.00		12,000.00	70.15	70.15
2027 年	12,000.00			12,000.00	295.15	295.15
2028 年	12,000.00			12,000.00	295.15	295.15
2029 年	12,000.00			12,000.00	295.15	295.15
2030 年	12,000.00			12,000.00	295.15	295.15
2031 年	12,000.00			12,000.00	295.15	295.15
2032 年	12,000.00			12,000.00	295.15	295.15
2033 年	12,000.00			12,000.00	295.15	295.15
2034 年	12,000.00			12,000.00	295.15	295.15
2035 年	12,000.00			12,000.00	295.15	295.15
2036 年	12,000.00			12,000.00	295.15	295.15
2037 年	12,000.00			12,000.00	295.15	295.15
2038 年	12,000.00			12,000.00	295.15	295.15
2039 年	12,000.00			12,000.00	295.15	295.15
2040 年	12,000.00			12,000.00	295.15	295.15
2041 年	12,000.00			12,000.00	295.15	295.15
2042 年	12,000.00			12,000.00	295.15	295.15
2043 年	12,000.00			12,000.00	295.15	295.15
2044 年	12,000.00			12,000.00	295.15	295.15
2045 年	12,000.00		3,000.00	9,000.00	287.91	3,287.91
2046 年	9,000.00		9,000.00		225.00	9,225.00
合计		12,000.00	12,000.00		5,903.00	17,903.00



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

## 2、项目预测现金流

根据项目实施方提供的项目实施方案等材料：

### (1) 项目预测运营现金流入

用于专项债券资金平衡的项目收益主要由财政拨付教育经费收入(全日制)、事业收入、其他收入构成。

①财政拨付教育经费收入：(全日制)中职免学费政策按《关于调整完善中等职业教育免学费财政补助方式的通知》(闽财教[2014]82号)执行，对公办中等职业学校全日制正式学籍的在校生全部免除学费，财政对公办中职学校由补助免学费转换为按专业核拨生均公用经费。南安市教育局下达南安市红星职业中专学校招生指标为1150人、福建省南安职业中专学校招生指标为1750人，共计2900人。生均公用经费拨款标准参照省定标准平均水平每生每年4200元。

②事业收入：南安市教育局下达南安市红星职业中专学校招生指标为1150人、福建省南安职业中专学校招生指标为1750人，共计2900人，住宿生按照住宿率80%测算约2320人。泉价〔2018〕68号文件核定中职学生住宿费670元/生·学年，学校根据《南价〔2014〕17号》中规定中职学生住宿费按实际650元/生·学年。

③其他收入：主要为职业考证收入，社会考生每年参与职业技能等级中级每人319元，按照每年3600人，存续期内共114.80万元。

### (2) 项目预测运营现金流出

项目在运行过程中，支出主要由教职工福利费、其他费用、修理费、外购燃料动力费、项目运营税金等构成。



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

①教职工福利费: 教职工日常教学的工资由财政补贴的公用经费中支出, 学校利用举办校外社会人员短期职业培训属于补充教学, 需额外补贴教职工, 因教师工资与学校学生人数及学校收入成正比, 按照审慎原则, 教职工补贴工资及福利费总支出按当年其他收入的 50% 计算。

②其他费用: 其他费用主要为管理费用, 主要包括管理部门的办公费、保险费、差旅费、研究试验费等, 行政管理部门为管理企业生产, 经营活动而发生的各种费用, 为简化计算, 其他费用按当年收入 5% 计取。

③修理费: 平均每年按 61.94 万元计提。

④外购燃料动力费: 预计每年 150 万元计提。

⑤项目运营税金: 主要包括增值税及其附加。

(3) 预计项目 2027 年投入运营, 债券存续期内项目收益情况预测如下表:



单位：人民币万元

项目\年份	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
项目收入											
1. 财政拨付教育经费收入	24,360.00	1,218.00	1,218.00	1,218.00	1,218.00	1,218.00	1,218.00	1,218.00	1,218.00	1,218.00	1,218.00
2. 事业收入	3,016.00	150.80	150.80	150.80	150.80	150.80	150.80	150.80	150.80	150.80	150.80
3. 其他收入	114.80	5.74	5.74	5.74	5.74	5.74	5.74	5.74	5.74	5.74	5.74
收入合计	27,490.80	1,374.54	1,374.54	1,374.54	1,374.54	1,374.54	1,374.54	1,374.54	1,374.54	1,374.54	1,374.54
项目成本											
1. 教职工福利费	57.40	2.87	2.87	2.87	2.87	2.87	2.87	2.87	2.87	2.87	2.87
2. 其他费用	1,374.54	68.73	68.73	68.73	68.73	68.73	68.73	68.73	68.73	68.73	68.73
3. 修理费	1,238.80	61.94	61.94	61.94	61.94	61.94	61.94	61.94	61.94	61.94	61.94
4. 外购燃料动力费	3,000.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
5. 运营税金	7.28	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36
运营成本合计	5,678.02	283.90	283.90	283.90	283.90	283.90	283.90	283.90	283.90	283.90	283.90
项目运营净现金流入	22,714.97	1,090.64	1,090.64	1,090.64	1,090.64	1,090.64	1,090.64	1,090.64	1,090.64	1,090.64	1,090.64



(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
项目收入										
1. 财政拨付教育经费收入	1,218.00	1,218.00	1,218.00	1,218.00	1,218.00	1,218.00	1,218.00	1,218.00	1,218.00	1,218.00
2. 事业收入	150.80	150.80	150.80	150.80	150.80	150.80	150.80	150.80	150.80	150.80
3. 其他收入	5.74	5.74	5.74	5.74	5.74	5.74	5.74	5.74	5.74	5.74
收入合计	1,374.54	1,374.54	1,374.54	1,374.54	1,374.54	1,374.54	1,374.54	1,374.54	1,374.54	1,374.54
项目成本										
1. 教职工福利费	2.87	2.87	2.87	2.87	2.87	2.87	2.87	2.87	2.87	2.87
2. 其他费用	68.73	68.73	68.73	68.73	68.73	68.73	68.73	68.73	68.73	68.73
3. 修理费	61.94	61.94	61.94	61.94	61.94	61.94	61.94	61.94	61.94	61.94
4. 外购燃料动力费	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
5. 运营税金	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36	0.36
运营成本合计	283.90	283.90	283.90	283.90	133.54	133.54	133.54	133.54	133.54	133.54
项目运营净现金流入	1,090.64	1,090.64	1,090.64	1,090.64	1,241.00	1,241.00	1,241.00	1,241.00	1,241.00	1,241.00

注：假设该项目债券存续期各年度现金结余为可自由支配的净现金流入。

### 3、项目存续期间资金稳定性分析及资金覆盖率分析

#### 现金流预测分析表

单位：人民币万元

年份	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、年初资金余额			199.46	209.41	704.89	1,500.38	2,295.87	3,091.36	3,886.85	4,682.34	5,477.83
二、本年现金流入											
1、资本金流入	3,493.00	1,000.00	2,493.00								
2、债券资金流入	12,000.00	3,000.00	9,000.00								
3、土地使用权出让金流入											
4、项目经营净现金流入	22,714.97			1,090.64	1,090.64	1,090.64	1,090.64	1,090.64	1,090.64	1,090.64	1,090.64
5、其他自筹渠道资金流入											
合计	38,207.97	4,000.00	11,493.00	1,090.64	1,090.64	1,090.64	1,090.64	1,090.64	1,090.64	1,090.64	1,090.64
三、专项投资现金流出											
1、征地拆迁安置费用											
2、基础设施建设费用	13,252.23	2,840.00	10,412.23								
3、其他费用	2,240.77	950.00	990.77	300.00							
4、其他融资渠道还本付息											
合计	15,493.00	3,790.00	11,403.00	300.00							
四、专项债券现金流出											
1、本次债券利息	5,903.00	7.25	70.15	295.15	295.15	295.15	295.15	295.15	295.15	295.15	295.15
2、本次债券本金归还	12,000.00										
3、本次债券发行费	13.20	3.30	9.90								
合计	17,916.20	10.55	80.05	295.15	295.15	295.15	295.15	295.15	295.15	295.15	295.15
五、年度项目现金收支净额	4,798.77	199.46	9.95	495.49	795.49	795.49	795.49	795.49	795.49	795.49	795.49
六、本年资金结余		199.46	209.41	704.89	1,500.38	2,295.87	3,091.36	3,886.85	4,682.34	5,477.83	6,273.32
七、资金保障倍数	1.27										

(续上表)

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、年初资金余额	6,273.32	7,068.81	7,864.30	8,659.79	9,455.27	10,250.76	11,046.25	11,992.11	12,937.96	13,883.81	14,829.66	12,782.76
二、本年现金流入												
1、资本金流入												
2、债券资金流入												
3、土地使用权出让金流入												
4、项目经营净现金流入	1,090.64	1,090.64	1,090.64	1,090.64	1,090.64	1,090.64	1,241.00	1,241.00	1,241.00	1,241.00	1,241.00	1,241.00
5、其他自筹渠道资金流入												
合计	1,090.64	1,090.64	1,090.64	1,090.64	1,090.64	1,090.64	1,241.00	1,241.00	1,241.00	1,241.00	1,241.00	1,241.00
三、专项投资现金流出												
1、征地拆迁安置费用												
2、基础设施建设费用												
3、其他费用												
4、其他融资渠道还本付息												
合计												
四、专项债券现金流出												
1、本次债券利息	295.15	295.15	295.15	295.15	295.15	295.15	295.15	295.15	295.15	295.15	287.91	225.00
2、本次债券本金归还											3,000.00	9,000.00
3、本次债券发行费												
合计	295.15	295.15	295.15	295.15	295.15	295.15	295.15	295.15	295.15	295.15	3,287.91	9,225.00
五、年度项目现金收支净额	795.49	795.49	795.49	795.49	795.49	795.49	945.85	945.85	945.85	945.85	-2,046.90	-7,984.00
六、本年资金结余	7,068.81	7,864.30	8,659.79	9,455.27	10,250.76	11,046.25	11,992.11	12,937.96	13,883.81	14,829.66	12,782.76	4,798.77
七、资金保障倍数												



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

根据上表预测, 本项目存续期间有稳定的现金流入, 可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求, 在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 4,798.77 万元期末结余。

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划预测分析结果, 本项目债券资金覆盖率为 1.27 倍, 系专项收入与本项目已发行及预计发行的所有债券还本付息总额之比率, 各年度现金流见现金流预测分析表所示。

综上, 基于以上投资计划、资金筹措安排和运营收支预测, 我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况, 预测项目产生的专项收入足够覆盖本项目预计发行的所有债券还本付息总额。

### 4、风险分析

依据当前的市场状况及数据, 对未来收益及现金流进行预测, 存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中, 项目整体现金流入变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则, 我们将项目整体现金流入向下波动或债券利率向上波动作为本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素, 各因素波动压力测试如下表:

#### (1) 债券利率波动压力测试表

单位: 人民币万元

利率上浮比例	项目净收益 (a)	专项债券				资金保障倍数 (a/d)
		债券本金 (b)	未完成债券利息 (c1)	已完成发行债券 实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
15%	22,714.97	12,000.00	6,267.50	453.00	18,720.50	1.21
10%	22,714.97	12,000.00	5,995.00	453.00	18,448.00	1.23
5%	22,714.97	12,000.00	5,722.50	453.00	18,175.50	1.25
0%	22,714.97	12,000.00	5,450.00	453.00	17,903.00	1.27



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

### (2) 项目现金流波动压力测试表

单位: 人民币万元

净收益 下浮比例	项目净收益 (a)	专项债券				资金保障倍数 (a/d)
		债券本金 (b)	未完成债券利息 (c1)	已完成发行债券 实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
0%	22,714.97	12,000.00	5,450.00	453.00	17,903.00	1.27
-5%	21,579.22	12,000.00	5,450.00	453.00	17,903.00	1.21
-10%	20,443.47	12,000.00	5,450.00	453.00	17,903.00	1.14
-15%	19,307.72	12,000.00	5,450.00	453.00	17,903.00	1.08

### (3) 当债券利率及现金流变动同时出现不利因素测试表

单位: 人民币万元

利率 变动比例	现金流 变动比例	项目净收益 (a)	专项债券				资金保障倍数 (a/d)
			债券本金 (b)	未完成债券 利息 (c1)	已完成发行债券 实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
15%	-15%	19,307.72	12,000.00	6,267.50	453.00	18,720.50	1.03

如上表所示,当项目现金流入、债券利率等影响债券还本付息因素在(±15%)变动的情况下,专项债券本息资金覆盖率仍然大于1。项目还本付息资金具有一定抗风险能力。

## (二) 中国(南安)绿色智慧家产业园标准厂房及配套设施项目

### 1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为 341,884.84 万元(不考虑债券利息及发行费用),其中,征地拆迁安置费用 41,367.14 万元,基础设施建设费用 267,256.27 万元,其他费用 33,261.43 万元。

资金来源分别为泉州市足额筹集 191,884.84 万元,通过发行专项债券筹集 150,000.00 万元。本项目已于 2023 年通过发行 20 年期利率为 3.18%专项债券募集 5,000.00 万元,于 2023 年通过发行 15 年期利率为 3.10%专项债券募集 3,100.00 万元。于 2025 年通过发行 20 年期利率为 2.04%专项债券募集



# 华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

2,000.00 万元。本次计划调整 2025 年 5 月发行的 2025 年福建省高质量发展专项债券（九期）——2025 年福建省政府专项债券（十三期）南安北部新城银河片区及健康产业园配套设施项目的 4,000.00 万元额度于本项目使用，本年度及后续年份通过发行 20 年期专项债券募集 135,900.00 万元。本年度及后续年份发行的 20 年期专项债券利率按 2.50% 进行测算，已完成发行的专项债券按实际发行利率进行测算，发行费率取 0.11% 进行测算，由此估算债券存续期间利息费用为 75,043.50 万元，发行费用为 165.00 万元，考虑到债券存续期间债券利息及发行费用，本项目预计总投资金额为 417,093.34 万元，本项目预测债券还本付息情况见应付债券本息表所示：

应付债券本息表

单位：人民币万元

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023 年		8,100.00		8,100.00		
2024 年	8,100.00			8,100.00	255.10	255.10
2025 年	8,100.00	15,000.00		23,100.00	296.50	296.50
2026 年	23,100.00	126,900.00		150,000.00	603.70	603.70
2027 年	150,000.00			150,000.00	3,776.20	3,776.20
2028 年	150,000.00			150,000.00	3,776.20	3,776.20
2029 年	150,000.00			150,000.00	3,776.20	3,776.20
2030 年	150,000.00			150,000.00	3,776.20	3,776.20
2031 年	150,000.00			150,000.00	3,776.20	3,776.20
2032 年	150,000.00			150,000.00	3,776.20	3,776.20
2033 年	150,000.00			150,000.00	3,776.20	3,776.20
2034 年	150,000.00			150,000.00	3,776.20	3,776.20
2035 年	150,000.00			150,000.00	3,776.20	3,776.20



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2036 年	150,000.00			150,000.00	3,776.20	3,776.20
2037 年	150,000.00			150,000.00	3,776.20	3,776.20
2038 年	150,000.00		3,100.00	146,900.00	3,776.20	6,876.20
2039 年	146,900.00			146,900.00	3,680.10	3,680.10
2040 年	146,900.00			146,900.00	3,680.10	3,680.10
2041 年	146,900.00			146,900.00	3,680.10	3,680.10
2042 年	146,900.00			146,900.00	3,680.10	3,680.10
2043 年	146,900.00		5,000.00	141,900.00	3,680.10	8,680.10
2044 年	141,900.00			141,900.00	3,521.10	3,521.10
2045 年	141,900.00		15,000.00	126,900.00	3,479.70	18,479.70
2046 年	126,900.00		126,900.00		3,172.50	130,072.50
合计		150,000.00	150,000.00		75,043.50	225,043.50

## 2、项目预测现金流

根据项目实施方提供的项目实施方案等材料:

### (1) 项目预测运营现金流入

用于专项债券资金平衡的项目收益是项目建成后项目运营取得的厂房出租收入、物业费收入、停车位出租收入、立柱式广告牌出租收入、路灯广告牌收入、路边停车位收入、充电桩收入等专项收入。

#### (一) 出租收入:

①厂房出租收入: 参照周边市场情况, 并结合实际, 本项目标准厂房租金按 20 元/㎡·月, 运营期前三年不变, 之后每两年租金上涨 5%。标准厂房可出租部分面 487079.90㎡。考虑到市场情况, 运营期刚开始出租率为 80%, 之后出租率每两年上涨 5%, 直至稳定在 95%。入驻企业涉及审批手续及所发生





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

的水、电、燃气、电话电视、通讯等费用由入驻企业自行负责。

②行政办公楼出租收入: 本项目行政办公楼面积为 2400m<sup>2</sup>, 现将其全部出租获取收益, 租金标准基价为 25 元/m<sup>2</sup>·月。在运营期前三年月租金按月平均租金标准基价执行, 往后每两年租金上涨 5%, 考虑到市场情况, 运营期刚开始出租率为 80%, 之后出租率每两年上涨 5%, 直至稳定在 95%。项目涉及审批手续以及水、电等费用全部由入驻企业自行负责。

③宿舍收入: 宿舍可出租建筑面积 38148.00m<sup>2</sup>, 考虑到入驻情况, 运营期第一年按总面积的 80%对外招租, 收取租金, 出租面积每两年增长 5%, 直至增至 95%。租金标准基价为 20 元/m<sup>2</sup>·月, 在运营期前三年月租金按月平均租金标准基价执行, 往后每两年租金上涨 5%, 项目涉及审批手续以及水、电等费用全部由入驻企业自行负责。

④食堂出租收入: 食堂 5252.10m<sup>2</sup> 对外招租, 收取租金。本次项目食堂租金暂按 20 元/m<sup>2</sup>·月, 考虑到入驻情况, 运营期第一年按总面积的 80%对外招租, 收取租金, 出租面积每两年增长 5%, 直至增至 95%, 在运营期前三年月租金按月平均租金标准基价执行, 往后每两年租金上涨 5%。

(二) 物业费收入: 项目运营后, 建设单位拟成立 20 人管理团队, 负责园区管理(招商、后勤服务等)。收取物业管理费。本项目物业服务等级参考《泉州市区物业服务内容与等级指导对照表》暂设第五级。因《关于印发〈泉州市区住宅物业服务收费指导标准〉等的通知》(泉价〔2011〕126 号)无工业建筑等有关物业服务收费标准, 故本项目拟参考已废止的《泉州市物业管理服务收费指导标准》(泉价〔2010〕116 号), 设定本项目工业建筑物业服务收费标准 1.0 元/m<sup>2</sup>·月, 每 3 年上涨 5%, 运营率第一年为 80%, 每两年增长 5%, 直至增至 95%。



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

(三) 停车位出租收入: 项目机动车停车位设计共 1013 个, 车位全部对外出租, 收取租金。停车位租金按 300 元/车位·月。在运营期前三年月租金按月平均租金标准基价执行, 往后每两年租金上涨 5%, 运营率第一年为 80%, 每两年增长 5%, 直至增至 90%。

(四) 立柱式广告牌出租收入: 本项目拟在道路两旁设置 150 个广告位。经查询泉州市产权交易中心网站产权交易结果, 综合评估每个广告位运营期第 1 年租金约 10 万元, 预计每 3 年上涨 5%, 运营率第一年为 80%, 每两年增长 5%, 直至增至 90%。

(五) 路灯广告牌收入: 本项目道路灯杆共有 427 杆。广告位为租金收入, 可设置道路灯杆, 每杆路灯设 2 个尺寸为 60×180cm 的广告牌, 则可用于收租的广告牌约为 854 个, 租金收费目前并无收费指导标准, 根据市场调查可知, 本项目路灯杆广告运营期第 1 年租金价格暂按 2 万元/个进行测算, 预计每 3 年上涨 5%, 运营率第一年为 80%, 每两年增长 5%, 直至增至 90%。

(六) 路边停车位收入: 道路两旁预计共 1900 个停车位。道路临时占道停车泊位参考《城市道路路内停车泊位设置规范》(GA/T850-2009) 设置。

本项目收费标准为: 白天停车: 按每辆车停 2 小时计, 即 9 元/辆·次, 每 3 年平均增长 1 元。日周转次数为 6 次, 年均达产率按 80% 计。

(七) 充电桩收入: 本项目设置的充电桩数量为 203 个。充电桩服务费收费单价依据: 电动汽车充换电服务收费约为 0.4 元/千瓦时, 每三年上涨 5%。充电桩设备市场规模将保持增长, 未来市场前景广阔。因此, 本方案中充电桩利用率以首年 60% 为基数, 年增长 10%, 到 80% 饱和。充电桩额定功率为 60kw, 一般电动车充电 1.5 小时即可充满。根据目前市场行情, 首年每个充电桩单日周转率按 4 次考虑, 随着电动车的普及及推广, 5 年后每个充电桩单日周转



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

率按5次考虑,10年后按6次考虑不变。首年单日使用时长设置为6(4\*1.5)小时,使用率按首年60%考虑,年增长10%直至80%饱和。

### (2) 项目预测运营现金流出

项目在运行过程中,主要的成本费用包括由人员工资福利费用支出、管理费支出以及运营税金等。

①人员费用支出,项目职工定员30人,人均工资及福利按6万元/年/人计取,每年180万元,每三年上涨5%。

②管理费按营业收入15%计算。

③运营税金:运营期税金主要包括增值税及其附加费、所得税,所得税考虑工程投资的折旧、摊销和利息的影响。

(3) 预计项目2027年投入运营,债券存续期内项目收益情况预测如下表:

单位：人民币万元

项目\年份	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
项目收入											
1. 出租收入	279,044.90	10,242.82	10,242.82	10,882.99	10,882.99	11,523.17	12,099.33	12,771.51	13,410.09	13,410.09	14,080.59
2. 物业管理费收入	11,456.73	410.26	410.26	466.89	490.24	484.65	484.65	566.99	566.99	566.99	595.34
3. 停车费收入	7,628.41	291.74	291.74	309.98	309.98	328.21	344.62	344.62	361.85	361.85	379.95
4. 立柱式广告牌出租收入	30,712.26	1,200.00	1,200.00	1,275.00	1,338.75	1,417.50	1,417.50	1,488.38	1,488.38	1,488.38	1,562.79
5. 路灯广告牌出租收入	34,971.02	1,366.40	1,366.40	1,451.80	1,524.39	1,614.06	1,614.06	1,694.76	1,694.76	1,694.76	1,779.50
6. 路边停车位收入	78,892.56	2,995.92	2,995.92	2,995.92	3,328.80	3,328.80	3,328.80	3,661.68	3,661.68	3,661.68	3,994.56
7. 充电桩收入	17,256.49	426.79	497.92	569.05	597.50	597.50	746.88	784.22	784.22	784.22	823.43
收入合计	459,962.38	16,933.93	17,005.06	17,951.63	18,472.65	19,293.89	20,035.83	21,312.17	21,967.97	21,967.97	23,216.17
项目成本											
1. 工资及福利费	4,155.47	180.00	180.00	180.00	189.00	189.00	189.00	198.45	198.45	198.45	208.37
2. 管理费	68,994.36	2,540.09	2,550.76	2,692.74	2,770.90	2,894.08	3,005.38	3,196.82	3,295.20	3,295.20	3,482.43
3. 运营税金	67,995.28	2,499.07	2,503.58	2,652.68	2,685.71	2,826.87	2,954.09	3,128.56	3,259.00	3,259.00	3,431.45
运营成本合计	141,145.10	5,219.16	5,234.33	5,525.42	5,645.61	5,909.95	6,148.47	6,523.83	6,752.65	6,752.65	7,122.25
所得税	7,393.62										167.81
项目运营净现金流入	311,423.66	11,714.77	11,770.72	12,426.21	12,827.04	13,383.94	13,887.37	14,788.34	15,215.32	15,215.32	15,926.11

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
项目收入										
1. 出租收入	14,080.59	14,784.62	14,784.62	15,523.85	15,523.85	16,300.04	16,300.04	17,115.05	17,115.05	17,970.80
2. 物业管理费收入	595.34	595.34	625.11	625.11	625.11	656.36	656.36	656.36	689.18	689.18
3. 停车费收入	379.95	398.94	398.94	418.89	418.89	439.84	439.84	461.83	461.83	484.92
4. 立柱式广告牌出租收入	1,562.79	1,562.79	1,640.93	1,640.93	1,640.93	1,722.98	1,722.98	1,722.98	1,809.13	1,809.13
5. 路灯广告牌出租收入	1,779.50	1,779.50	1,868.48	1,868.48	1,868.48	1,961.90	1,961.90	1,961.90	2,060.00	2,060.00
6. 路边停车位收入	3,994.56	3,994.56	4,327.44	4,327.44	4,327.44	4,660.32	4,660.32	4,660.32	4,993.20	4,993.20
7. 充电桩收入	988.12	988.12	1,037.53	1,037.53	1,037.53	1,089.40	1,089.40	1,089.40	1,143.87	1,143.87
收入合计	23,380.85	24,103.88	24,683.05	25,442.23	25,442.23	26,830.85	26,830.85	27,667.84	28,272.25	29,151.10
项目成本										
1. 工资及福利费	208.37	208.37	218.79	218.79	218.79	229.73	229.73	229.73	241.22	241.22
2. 管理费	3,507.13	3,615.58	3,702.46	3,816.33	3,816.33	4,024.63	4,024.63	4,150.18	4,240.84	4,372.66
3. 运营税金	3,441.89	3,585.71	3,622.43	3,773.44	3,773.44	3,969.49	3,969.49	4,135.98	4,174.30	4,349.11
运营成本合计	7,157.39	7,409.66	7,543.67	7,808.56	7,808.56	8,223.85	8,223.85	8,515.89	8,656.35	8,962.99
所得税	200.19	317.88	453.20	576.77	576.77	820.10	820.10	996.09	1,122.43	1,342.28
项目运营净现金流入	16,023.27	16,376.33	16,686.18	17,056.90	17,056.90	17,786.89	17,786.89	18,155.86	18,493.47	18,845.82

注：假设该项目债券存续期各年度现金结余为可自由支配的净现金流入。

### 3、项目存续期间资金稳定性分析及资金覆盖率分析

现金流预测分析表

单位：人民币万元

年份	合计	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、年初资金余额			9,422.86	2,236.04	83,679.70	6,618.27	14,612.80	23,262.80	32,313.64	41,921.38	52,032.55	63,044.68
二、本年现金流入												
1、资本金流入	191,884.84	78,635.73	91,772.31	21,476.80								
2、债券资金流入	150,000.00	8,100.00	15,000.00	126,900.00								
3、土地使用权出让金流入												
4、项目经营净现金流入	311,423.66				11,714.77	11,770.72	12,426.21	12,827.04	13,383.94	13,887.37	14,788.34	15,215.32
5、其他自筹渠道资金流入												
合计	653,308.50	86,735.73	106,772.31	148,376.80	11,714.77	11,770.72	12,426.21	12,827.04	13,383.94	13,887.37	14,788.34	15,215.32
三、专项投资现金流出												
1、征地拆迁安置费用	41,367.14	11,367.14	30,000.00									
2、基础设施建设费用	267,256.27	58,615.52	63,646.13	59,994.62	85,000.00							
3、其他费用	33,261.43	7,066.20	20,000.00	6,195.23								
4、其他融资渠道还本付息												
合计	341,884.84	77,048.86	113,646.13	66,189.85	85,000.00							
四、专项债券现金流出												
1、本次债券利息	75,043.50	255.10	296.50	603.70	3,776.20	3,776.20	3,776.20	3,776.20	3,776.20	3,776.20	3,776.20	3,776.20
2、本次债券本金归还	150,000.00											
3、本次债券发行费	165.00	8.91	16.50	139.59								
合计	225,208.50	264.01	313.00	743.29	3,776.20	3,776.20	3,776.20	3,776.20	3,776.20	3,776.20	3,776.20	3,776.20
五、年度项目现金收支净额	86,215.16	9,422.86	-7,186.82	81,443.66	-77,061.43	7,994.52	8,650.01	9,050.84	9,607.74	10,111.17	11,012.14	11,439.12
六、本年资金结余		9,422.86	2,236.04	83,679.70	6,618.27	14,612.80	23,262.80	32,313.64	41,921.38	52,032.55	63,044.68	74,483.81
七、资金保障倍数	1.38											

(续上表)

单位：人民币万元

年份	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年
一、年初资金余额	74,483.81	85,922.93	98,072.84	110,319.91	119,820.05	132,826.12	146,202.92	159,579.72	173,686.51	182,793.30	197,428.06	197,441.84
二、本年现金流入												
1、资本金流入												
2、债券资金流入												
3、土地使用权出让金流入												
4、项目经营净现金流入	15,215.32	15,926.11	16,023.27	16,376.33	16,686.18	17,056.90	17,056.90	17,786.89	17,786.89	18,155.86	18,493.47	18,845.82
5、其他自筹渠道资金流入												
合计	15,215.32	15,926.11	16,023.27	16,376.33	16,686.18	17,056.90	17,056.90	17,786.89	17,786.89	18,155.86	18,493.47	18,845.82
三、专项投资现金流出												
1、征地拆迁安置费用												
2、基础设施建设费用												
3、其他费用												
4、其他融资渠道还本付息												
合计												
四、专项债券现金流出												
1、本次债券利息	3,776.20	3,776.20	3,776.20	3,776.20	3,680.10	3,680.10	3,680.10	3,680.10	3,680.10	3,521.10	3,479.70	3,172.50
2、本次债券本金归还				3,100.00					5,000.00		15,000.00	126,900.00
3、本次债券发行费												
合计	3,776.20	3,776.20	3,776.20	6,876.20	3,680.10	3,680.10	3,680.10	3,680.10	8,680.10	3,521.10	18,479.70	130,072.50
五、年度项目现金收支净额	11,439.12	12,149.91	12,247.07	9,500.13	13,006.08	13,376.80	13,376.80	14,106.79	9,106.79	14,634.76	13.77	-111,226.68
六、本年资金结余	85,922.93	98,072.84	110,319.91	119,820.05	132,826.12	146,202.92	159,579.72	173,686.51	182,793.30	197,428.06	197,441.84	86,215.16
七、资金保障倍数												





# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

根据上表预测, 本项目存续期间有稳定的现金流入, 可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求, 在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 86,215.16 万元期末结余。

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划预测分析结果, 本项目债券资金覆盖率为 1.38 倍, 系专项收入与本项目已发行及预计发行的所有债券还本付息总额之比率, 各年度现金流见现金流预测分析表所示。

综上, 基于以上投资计划、资金筹措安排和运营收支预测, 我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况, 预测项目产生的专项收入足够覆盖本项目预计发行的所有债券还本付息总额。

#### 4、风险分析

依据当前的市场状况及数据, 对未来收益及现金流进行预测, 存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中, 项目整体现金流入变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则, 我们将项目整体现金流入向下波动或债券利率向上波动作为本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素, 各因素波动压力测试如下表:

##### (1) 债券利率波动压力测试表

单位: 人民币万元

利率 上浮比例	项目净收益 (a)	专项债券				资金保障倍数 (a/d)
		债券本金 (b)	未完成债券利息 (c1)	已完成发行债券 实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
15%	311,423.66	150,000.00	78,142.50	7,093.50	235,236.00	1.32
10%	311,423.66	150,000.00	74,745.00	7,093.50	231,838.50	1.34
5%	311,423.66	150,000.00	71,347.50	7,093.50	228,441.00	1.36
0%	311,423.66	150,000.00	67,950.00	7,093.50	225,043.50	1.38



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

### (2) 项目现金流波动压力测试表

单位: 人民币万元

净收益 下浮比例	项目净收益 (a)	专项债券				资金保障倍数 (a/d)
		债券本金 (b)	未完成债券利息 (c1)	已完成发行债券 实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
0%	311,423.66	150,000.00	67,950.00	7,093.50	225,043.50	1.38
-5%	295,852.48	150,000.00	67,950.00	7,093.50	225,043.50	1.31
-10%	280,281.29	150,000.00	67,950.00	7,093.50	225,043.50	1.25
-15%	264,710.11	150,000.00	67,950.00	7,093.50	225,043.50	1.18

### (3) 当债券利率及现金流变动同时出现不利因素测试表

单位: 人民币万元

利率 变动比例	现金流 变动比例	项目净收益 (a)	专项债券				资金保障倍数 (a/d)
			债券本金 (b)	未完成债券 利息 (c1)	已完成发行债券 实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
15%	-15%	264,710.11	150,000.00	78,142.50	7,093.50	235,236.00	1.13

如上表所示,当项目现金流入、债券利率等影响债券还本付息因素在(±15%)变动的情况下,专项债券本息资金覆盖率仍然大于1。项目还本付息资金具有一定抗风险能力。

### (三) 惠安经济开发区校服产业基地基础设施项目

#### 1. 项目资金筹措及债券发行情况

本项目预计投资为 130,413.76 万元(不考虑债券利息及发行费用),其中,基础设施建设费用 120,753.48 万元,其他费用 9,660.28 万元。

资金来源分别为泉州市足额筹集 33,413.76 万元,通过发行专项债券筹集 97,000.00 万元。本项目已于 2023 年通过发行 20 年期利率为 3.18%专项债券募集 2,000.00 万元,于 2025 年通过发行 15 年期利率为 2.03%专项债券募集 5,000.00 万元。本次计划调整 2024 年 8 月发行的 2024 年福建省高质量发



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

展专项债券(十一期)--2024年福建省政府专项债券(十四期)惠安县中小企业创新创业基地及配套基础设施建设工程的1,950.00万元额度于本项目使用,本年度及后续年份通过发行15年期专项债券募集88,050.00万元。本年度及后续年份发行的15年期专项债券利率按2.45%进行测算,已完成发行的专项债券按实际发行利率进行测算,发行费率取0.11%进行测算,由此估算债券存续期间利息费用为35,775.32万元,发行费用为106.70万元,考虑到债券存续期间债券利息及发行费用,本项目预计总投资金额为166,295.78万元,本项目预测债券还本付息情况见应付债券本息表所示:

### 应付债券本息表

单位:人民币万元

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023年		2,000.00		2,000.00	31.80	31.80
2024年	2,000.00			2,000.00	63.60	63.60
2025年	2,000.00	25,000.00		27,000.00	114.35	114.35
2026年	27,000.00	70,000.00		97,000.00	651.79	651.79
2027年	97,000.00			97,000.00	2,366.79	2,366.79
2028年	97,000.00			97,000.00	2,366.79	2,366.79
2029年	97,000.00			97,000.00	2,366.79	2,366.79
2030年	97,000.00			97,000.00	2,366.79	2,366.79
2031年	97,000.00			97,000.00	2,366.79	2,366.79
2032年	97,000.00			97,000.00	2,366.79	2,366.79
2033年	97,000.00			97,000.00	2,366.79	2,366.79
2034年	97,000.00			97,000.00	2,366.79	2,366.79
2035年	97,000.00			97,000.00	2,366.79	2,366.79
2036年	97,000.00			97,000.00	2,366.79	2,366.79
2037年	97,000.00			97,000.00	2,366.79	2,366.79



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

年份	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2038 年	97,000.00			97,000.00	2,366.79	2,366.79
2039 年	97,000.00		1,950.00	95,050.00	2,366.79	4,316.79
2040 年	95,050.00		23,050.00	72,000.00	2,271.58	25,321.58
2041 年	72,000.00		70,000.00	2,000.00	1,778.60	71,778.60
2042 年	2,000.00			2,000.00	63.60	63.60
2043 年	2,000.00		2,000.00		31.80	2,031.80
合计		97,000.00	97,000.00		35,775.32	132,775.32

## 2、项目预测现金流

根据项目实施方提供的项目实施方案等材料：

### (1) 项目预测运营现金流入

用于专项债券资金平衡的项目收益是项目建成后项目运营取得的厂房标准化建设和改造后租金收入，屋顶光伏发电分润收入，停车位收入，平台管理收入，广告收入，充电桩收费等专项收入。

①厂房标准化建设和改造后出租：项目建设和改造后的厂房面积约 157351 m<sup>2</sup>，出租单价为 30 元/m<sup>2</sup>·月，环境管理费按照 3 元/m<sup>2</sup>·月，收费按照每 5 年 10%进行递增。

②屋顶光伏发电分润收入：园区有 40000 平方米的屋顶可做光伏发电，一平方年发电量为 130kwh，上网电费为 0.3932 元/kwh，80%作为本项目的分润收入。

③停车位收入：项目配套有 1000 个停车位，收费按照 300 元/个·月。运营率首年 80%，第二年 85%，第三年 90%，后续年份按 95%。

④平台管理收入：园区企业通过入驻平台，平台提供原料采购、贸易及物流配送资源、仓储资源、品牌推广、产品销售等服务，预计平台年成交量为 30 亿元，按照成交量的 2%收取佣金。运营率首年 80%，第二年 85%，第三



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

年 90%，后续年份按 95%。

⑤广告收入：年收入按照 200 万元计算。

⑥充电桩收费：本项目设置充电桩可同时为 700 辆电动汽车车进行充电，小型家用电动乘用车每次充电量按照 60kwh 计算，充电桩日使用周转率按照 1.5 计算，年使用天数 365 天，收费根据《福建省发展和改革委员会关于降低电动汽车充电服务收费标准等相关政策的通知》(闽发改服价(2019)437 号)，电动乘用车由 1 元/千瓦时（不含电费）降为 0.9 元/千瓦时（不含电费），电动公交车由 0.8 元/千瓦时（不含电费）降为 0.75 元/千瓦时（不含电费），经营者可在规定的上限标准之内确定具体收费标准。本服务费项目按照 0.7 元千瓦時計取。运营率首年 80%，第二年 85%，第三年 90%，后续年份按 95%。

### (2) 项目预测运营现金流出

项目在运行过程中，主要的成本费用包括工资及福利费，管理维护费用、水电费及运营税金等。

①工资及福利费：项目定员 60 人，人均年工资及福利费按 6 万元计，年工资及福利费为 360.00 万元；每 3 年增长 5%。

②管理维护费用：包括项目招商引资宣传、物业管理日常维护及清洁及卫生费用、办公费用、光伏发电维修养护成本等，按照年运营收入的 8%计取。

③水电费：按项目运营收入的 3%估算。

④运营税金：主要包括增值税及其附加、所得税。所得税考虑工程投资的折旧、摊销和利息的影响。

(3) 预计项目 2028 年投入运营，债券存续期内项目收益情况预测如下表：

单位：人民币万元

项目\年份	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
项目收入									
1. 厂房标准化建设和改造后租金收入	111,418.29	6,231.10	6,231.10	6,231.10	6,231.10	6,231.10	6,854.21	6,854.21	6,854.21
2. 屋顶光伏发电分润收入	3,727.19	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	163.57	249.60	249.60
3. 停车位收入	5,364.00	288.00	306.00	324.00	342.00	342.00	342.00	342.00	342.00
4. 平台管理收入	89,400.00	4,800.00	5,100.00	5,400.00	5,700.00	5,700.00	5,700.00	5,700.00	5,700.00
5. 广告收入	3,200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
6. 充电桩收费	23,983.79	1,287.72	1,368.20	1,448.69	1,529.17	1,529.17	1,529.17	1,529.17	1,529.17
收入合计	237,093.27	13,014.82	13,413.30	13,811.78	14,210.27	14,210.27	14,788.95	14,874.98	14,874.98
项目成本									
1. 工资及福利费	6,427.14	360.00	360.00	360.00	378.00	378.00	378.00	396.90	396.90
2. 管理费用	18,967.46	1,041.19	1,073.06	1,104.94	1,136.82	1,136.82	1,183.12	1,190.00	1,190.00
3. 水电费	7,112.80	390.44	402.40	414.35	426.31	426.31	443.67	446.25	446.25
4. 运营税金	30,603.73	1,695.92	1,721.24	1,746.57	1,771.89	1,771.89	1,891.46	1,902.35	1,902.35
运营成本合计	63,111.13	3,487.55	3,556.70	3,625.86	3,713.02	3,713.02	3,896.25	3,935.50	3,935.50
所得税	7,293.76	36.06	118.39	200.72	278.55	278.55	377.41	389.11	389.11
项目运营净现金流入	166,688.38	9,491.22	9,738.21	9,985.20	10,218.69	10,218.69	10,515.29	10,550.37	10,550.37

(续上表)

单位：人民币万元

项目\年份	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
项目收入								
1. 厂房标准化建设和改造后租金收入	6,854.21	6,854.21	7,539.63	7,539.63	7,539.63	7,539.63	7,539.63	8,293.59
2. 屋顶光伏发电分润收入	249.60	249.60	163.57	299.52	299.52	299.52	299.52	163.57
3. 停车位收入	342.00	342.00	342.00	342.00	342.00	342.00	342.00	342.00
4. 平台管理收入	5,700.00	5,700.00	5,700.00	5,700.00	5,700.00	5,700.00	5,700.00	5,700.00
5. 广告收入	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
6. 充电桩收费	1,529.17	1,529.17	1,529.17	1,529.17	1,529.17	1,529.17	1,529.17	1,529.17
收入合计	14,874.98	14,874.98	15,474.37	15,610.32	15,610.32	15,610.32	15,610.32	16,228.33
项目成本								
1. 工资及福利费	396.90	416.75	416.75	416.75	437.58	437.58	437.58	459.46
2. 管理费用	1,190.00	1,190.00	1,237.95	1,248.83	1,248.83	1,248.83	1,248.83	1,298.27
3. 水电费	446.25	446.25	464.23	468.31	468.31	468.31	468.31	486.85
4. 运营税金	1,902.35	1,902.35	2,029.18	2,046.38	2,046.38	2,046.38	2,046.38	2,180.66
运营成本合计	3,935.50	3,955.34	4,148.10	4,180.26	4,201.10	4,201.10	4,201.10	4,425.24
所得税	389.11	384.15	485.81	511.75	530.35	653.59	1,082.34	1,188.76
项目运营净现金流入	10,550.37	10,535.49	10,840.46	10,918.30	10,878.87	10,755.63	10,326.88	10,614.33

注：假设该项目债券存续期各年度现金结余为可自由支配的净现金流入。



### 3、项目存续期间资金稳定性分析及资金覆盖率分析

#### 现金流预测分析表

单位：人民币万元

年份	合计	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、年初资金余额			407.90	1,228.05	25,029.67	8,164.98	3,789.41	11,160.83	18,779.25	26,631.16	34,483.07
二、本年现金流入											
1、资本金流入	33,413.76	6,539.00	22,676.08	1,244.48	2,954.20						
2、债券资金流入	97,000.00	2,000.00	25,000.00	70,000.00							
3、土地使用权出让金流入											
4、项目经营净现金流入	166,688.38					9,491.22	9,738.21	9,985.20	10,218.69	10,218.69	10,515.29
5、其他自筹渠道资金流入											
合计	297,102.14	8,539.00	47,676.08	71,244.48	2,954.20	9,491.22	9,738.21	9,985.20	10,218.69	10,218.69	10,515.29
三、专项投资现金流出											
1、征地拆迁安置费用											
2、基础设施建设费用	120,753.48	7,549.54	43,961.18	43,961.18	15,281.58	10,000.00					
3、其他费用	9,660.28	483.96	2,752.90	2,752.90	2,170.52	1,500.00					
4、其他融资渠道还本付息											
合计	130,413.76	8,033.50	46,714.08	46,714.08	17,452.10	11,500.00					
四、专项债券现金流出											
1、本次债券利息	35,775.32	95.40	114.35	651.79	2,366.79	2,366.79	2,366.79	2,366.79	2,366.79	2,366.79	2,366.79
2、本次债券本金归还	97,000.00										
3、本次债券发行费	106.70	2.20	27.50	77.00							
合计	132,882.02	97.60	141.85	728.79	2,366.79	2,366.79	2,366.79	2,366.79	2,366.79	2,366.79	2,366.79
五、年度项目现金收支净额	33,806.37	407.90	820.15	23,801.62	-16,864.69	-4,375.57	7,371.42	7,618.42	7,851.91	7,851.91	8,148.50
六、本年资金结余		407.90	1,228.05	25,029.67	8,164.98	3,789.41	11,160.83	18,779.25	26,631.16	34,483.07	42,631.57
七、资金保障倍数	1.26										

(续上表)

单位：人民币万元

年份	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、年初资金余额	42,631.57	50,815.16	58,998.74	67,182.33	75,351.03	83,824.71	90,426.23	75,983.52	14,960.55	25,223.83
二、本年现金流入										
1、资本金流入										
2、债券资金流入										
3、土地使用权出让金流入										
4、项目经营净现金流入	10,550.37	10,550.37	10,550.37	10,535.49	10,840.46	10,918.30	10,878.87	10,755.63	10,326.88	10,614.33
5、其他自筹渠道资金流入										
合计	10,550.37	10,550.37	10,550.37	10,535.49	10,840.46	10,918.30	10,878.87	10,755.63	10,326.88	10,614.33
三、专项投资现金流出										
1、征地拆迁安置费用										
2、基础设施建设费用										
3、其他费用										
4、其他融资渠道还本付息										
合计										
四、专项债券现金流出										
1、本次债券利息	2,366.79	2,366.79	2,366.79	2,366.79	2,366.79	2,366.79	2,271.58	1,778.60	63.60	31.80
2、本次债券本金归还						1,950.00	23,050.00	70,000.00		2,000.00
3、本次债券发行费										
合计	2,366.79	2,366.79	2,366.79	2,366.79	2,366.79	4,316.79	25,321.58	71,778.60	63.60	2,031.80
五、年度项目现金收支净额	8,183.59	8,183.59	8,183.59	8,168.70	8,473.68	6,601.52	-14,442.70	-61,022.97	10,263.28	8,582.53
六、本年资金结余	50,815.16	58,998.74	67,182.33	75,351.03	83,824.71	90,426.23	75,983.52	14,960.55	25,223.83	33,806.37
七、资金保障倍数										



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

根据上表预测, 本项目存续期间有稳定的现金流入, 可覆盖债券存续期间各年的项目投资及债券本息偿还的需求, 在项目涉及专项债券本金全部偿还后仍有 33,806.37 万元期末结余。

根据项目产生的现金流收入与资金使用计划预测分析结果, 本项目债券资金覆盖率为 1.26 倍, 系专项收入与本项目已发行及预计发行的所有债券还本付息总额之比率, 各年度现金流见现金流预测分析表所示。

综上, 基于以上投资计划、资金筹措安排和运营收支预测, 我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口情况, 预测项目产生的专项收入足够覆盖本项目预计发行的所有债券还本付息总额。

#### 4、风险分析

依据当前的市场状况及数据, 对未来收益及现金流进行预测, 存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中, 项目整体现金流入变动和项目发行债券利率的波动对本项目影响最为重要。本着谨慎性原则, 我们将项目整体现金流入向下波动或债券利率向上波动作为本项目收益与融资自求平衡的敏感性压力测试因素, 各因素波动压力测试如下表:

##### (1) 债券利率波动压力测试表

单位: 人民币万元

利率上浮比例	项目净收益 (a)	专项债券				资金保障倍数 (a/d)
		债券本金 (b)	未完成债券利息 (c1)	已完成发行债券 实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
15%	166,688.38	97,000.00	37,212.13	3,416.94	137,629.07	1.21
10%	166,688.38	97,000.00	35,594.21	3,416.94	136,011.15	1.23
5%	166,688.38	97,000.00	33,976.29	3,416.94	134,393.23	1.24
0%	166,688.38	97,000.00	32,358.38	3,416.94	132,775.32	1.26



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

### (2) 项目现金流波动压力测试表

单位: 人民币万元

净收益 下浮比例	项目净收益 (a)	专项债券				资金保障倍数 (a/d)
		债券本金 (b)	未完成债券利息 (c1)	已完成发行债券 实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
0%	166,688.38	97,000.00	32,358.38	3,416.94	132,775.32	1.26
-5%	158,353.96	97,000.00	32,358.38	3,416.94	132,775.32	1.19
-10%	150,019.54	97,000.00	32,358.38	3,416.94	132,775.32	1.13
-15%	141,685.13	97,000.00	32,358.38	3,416.94	132,775.32	1.07

### (3) 当债券利率及现金流变动同时出现不利因素测试表

单位: 人民币万元

利率 变动比例	现金流 变动比例	项目净收益 (a)	专项债券				资金保障倍数 (a/d)
			债券本金 (b)	未完成债券 利息(c1)	已完成发行 债券实际利息 (c2)	债券本息合计 d=(b+c)	
15%	-15%	141,685.13	97,000.00	37,212.13	3,416.94	137,629.07	1.03

如上表所示,当项目现金流入、债券利率等影响债券还本付息因素在(±15%)变动的情况下,专项债券本息资金覆盖率仍然大于1。项目还本付息资金具有一定抗风险能力。

基于未来项目专项收入等受宏观经济、价格及市场等因素影响较大,若项目现金流入暂时难以实现,而导致不能偿还到期债券本金,考虑可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券用于周转偿还,进而在项目收入最终实现后予以归还,或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

## 五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求,在相关单位对项目资金安排、项目收支预测及其所依据的各项假设的前提下,通过对本项目收益与融



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

资自求平衡情况的分析, 通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析, 除本报告(十五)富春大道拆迁安置房所提及承诺调出专项债事项外, 我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足债券还本付息要求的情况。

综上所述, 通过发行专项债券的方式满足项目资金需求, 应是现阶段较优的资金解决方案。

### 六、提请报告使用者注意的事项

需提醒报告使用者注意: 由于项目实施方在编制收益与融资自求平衡方案中运用了一系列的假设, 包括有关未来事项和推测性假设, 而预期事项通常并非如预期那样发生, 并且变动可能重大, 实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本咨询报告出具的意见, 是基于项目预测数据进行的分析和评估, 并非对预测数据承担保证责任。由于本期债券存续期间较长, 具有较大不确定性, 若测算基础、相关假设等诸多情况发生变化, 或者预测依据的可行性研究、实施方案、财务报表、项目收支预测数据、业主(实施方)说明等资料及重要估计出现偏差, 则预测性财务数据、收益与融资自求平衡方案、结论等均可能存在较大偏差, 与执行本项业务的注册会计师及其所在会计师事务所无关。

本报告仅供发行本项目债券之目的使用, 不得用作其他任何目的。因使用不当造成的后果, 与执行本项业务的注册会计师及其所在会计师事务所无关。

华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

2025年9月5日

